

PENGARUH INFLASI, KURS DAN SUKU BUNGA BI TERHADAP
HARGA SAHAM PERUSAHAAN KELOMPOK INDUSTRI
REAL ESTATE AND PROPERTY YANG GO PUBLIC
DAN LISTED PADA BURSA EFEK INDONESIA
(PERIODE 2008 SAMPAI DENGAN 2012)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Administrasi Bisnis Pada FISIP UPN “Veteran” Jawa Timur



Oleh:

EMY RASETYANI
NPM 1042010009

YAYASAN KESEJAHTERAAN PENDIDIKAN DAN PERUMAHAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI BISNIS
SURABAYA

2013

PENGARUH INFLASI, KURS DAN SUKU BUNGA BI TERHADAP
HARGA SAHAM PERUSAHAAN KELOMPOK INDUSTRI
REAL ESTATE AND PROPERTY YANG GO PUBLIC
DAN LISTED PADA BURSA EFEK INDONESIA
PERIODE 2008 SAMPAI DENGAN 2012

Oleh

EMY RASETYANI
1042010009

Telah Dipertahankan Dihadapkan dan Diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Pada Tanggal 20 Desember 2013

Menyetujui,

Pembimbing utama

Tim Penguji :

1. Ketua

RY. Rusdianto S.Sos, M.Si
NPT. 372069500461

Dra. Sonja Andarini, M.Si
NIP. 196503261993092001

2. Sekretaris

RY. Rusdianto S.Sos, M.Si
NPT. 372069500461

3. Anggota

Susi Hariyawati, S.Sos, M.Si
NIP.19640215991032001

Mengetahui,
DEKAN

Dra. Ec. Hj. Suparwati, M. Si.
NIP. 1955907181983022001

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang berjudul “Pengaruh Inflasi, Kurs dan Suku Bunga BI Terhadap Harga Saham Perusahaan Kelompok Industri Real Estate And Property yang Go Public dan Listed Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2008 Sampai Dengan 2012”. Penulisan skripsi ini merupakan salah satu kewajiban bagi mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, khususnya Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik dalam rangka memenuhi tugas akademik guna melengkapi sebagian syarat untuk menempuh ujian skripsi.

Hasil penulisan skripsi ini bukanlah kemampuan dari penulis semata, namun terwujud karena bantuan dan bimbingan dari Bapak RY. Rusdianto, S.Sos, M.Si sebagai dosen pembimbing. Selain itu, penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini :

1. Ibu Dra. Ec. Hj. Suparwati, M.Si sebagai dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Dra. Lia Nirawati, M.Si selaku ketua program studi Ilmu Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

3. Ibu Dra. Siti Ning Farida, M.Si selaku sekretaris Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Kedua orang tua yang selalu memberi dukungan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh teman – teman penulis yang selalu memberi dukungan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga segala bantuan dan kebaikan yang telah diberikan tersebut dapat memberi limpahan berkat dari Allah SWT. Penulis menyadari dengan segala kerendahan hati bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna dan banyak kekurangan. Oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun senantiasa penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini.

Harapan penulis, semoga dengan terselesainya skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak. Amin.

Surabaya, Desember 2013

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
ABSTRAKSI	xiv
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	8
BAB I : TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Penelitian Terdahulu	9
2.2 Tinjauan Teori	10
2.2.1 Manajemen Keuangan	10
2.2.2 Manajemen Investasi	11

2.2.3 Investasi	12
2.1.2.1 Pengertian Investasi	12
2.1.2.2 Tujuan Investasi	14
2.2.4 Pasar Modal	15
2.2.4.1 Pengertian Pasar Modal	15
2.1.4.2 Jenis-Jenis Pasar Modal	18
2.1.4.3 Fungsi Pasar Modal	20
2.1.4.4 Para Pelaku Pasar Modal	21
2.2.5 Saham	22
2.2.5.1 Pengertian Saham	22
2.2.5.2 Berbagai Nilai Dari Saham	26
2.2.6 Harga Saham	28
2.2.6.1 Pengertian Harga Saham	28
2.2.6.2 Jenis Harga Saham	28
2.2.6.3 Analisis Saham	32
2.2.5 Inflasi	35
2.2.5 Kurs (Nilai Tukar)	38
2.2.5 Suku Bunga	40
2.3 Kerangka Pemikiran	42

2.4 Hipotesis	44
BAB III : METODE PENELITIAN	45
3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	45
3.2 Teknik Penentuan Populasi Dan Sampel	47
3.2.1 Populasi	47
3.2.2 Sampel	47
3.3 Teknik Pengumpulan Data	49
3.3.1 Jenis Data	49
3.3.2 Metode Pengumpulan Data	49
3.3.3 Sumber Data	49
3.4 Teknik Analisis Dan Uji Hipotesis	50
3.4.1 Uji Analisis	50
3.4.2 Uji Asumsi Klasik	51
3.4.3 Uji Hipotesis	54
3.4.3.1 Uji F	54
3.4.3.2 Uji t	56
BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN	58
4.1 Deskripsi Obyek Penelitian	58

4.1.1	Sejarah Pasar Modal	58
4.1.2	Sejarah Umum Bursa Efek Indonesia	59
4.1.3	Gambaran Umum Mengenai Perusahaan Real Estate and Property	60
4.1.3.1	Sejarah Umum Lippo Karawaci, Tbk	60
4.1.3.2	Sejarah Umum Duta Pertiwi, Tbk	62
4.1.3.3	Sejarah Umum Ciputra Surya, Tbk	63
4.1.3.4	Sejarah Umum Duta Anggada Realty, Tbk	64
4.1.3.5	Sejarah Umum Summarecon Agung, Tbk	65
4.1.3.6	Sejarah Umum Surya Semesta Internusa, Tbk	67
4.1.3.7	Sejarah Umum Lippo Cikarang, Tbk	68
4.1.3.8	Sejarah Umum Pembangunan Jaya Ancol, Tbk	69
4.1.3.9	Sejarah Umum Indonesia Prima Property, Tbk	72
4.1.3.10	Sejarah Umum Gowa Makasar Tourism Development, Tbk	73
4.1.3.11	Sejarah Umum Ciputra Property, Tbk	74
4.1.3.12	Sejarah Umum Intiland Development, Tbk	75
4.1.3.13	Sejarah Umum Metro Realty, Tbk	76
4.1.3.14	Sejarah Umum Plaza Indonesia Realty, Tbk	77
4.1.3.15	Sejarah Umum Roda Vivatex, Tbk	78
4.2	Penyajian Hasil Penelitian	78

4.2.1 Analisis Statistik Deskriptif	78
4.3 Analisis Statistik Inferensial	99
4.3.1 Uji Asumsi Klasik	99
4.3.2 Analisis Regresi Linier Berganda	106
4.4 Pembahasan	117
4.4.1 Uji Simultan	117
4.4.2 Uji Parsial	117
4.4.2.1 Inflasi (X_1)	117
4.4.2.2 Kurs (X_2)	118
4.4.2.3 Suku Bunga (X_3)	119
4.4.3 Variabel Dominan	120
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	121
5.1 Kesimpulan	121
5.2 Saran	122
LAMPIRAN	
DAFTAR PUSTAKA	

ABSTRAKSI

EMY RASETYANI, PENGARUH INFLASI, KURS DAN SUKU BUNGA BI TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN KELOMPOK INDUSTRI REAL ESTATE AND PROPERTY YANG GO PUBLIC DAN LISTED PADA BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2008 SAMPAI DENGAN 2012.

Kebutuhan informasi mengenai harga saham bagi investor semakin meningkat, hal ini disebabkan investor ingin mengurangi kerugian. Penelitian ini akan menggunakan analisis ekonomi makro untuk mengetahui inflasi, kurs, dan suku bunga berpengaruh secara simultan dan secara parsial terhadap harga saham.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan kelompok industri real estate and property yang go public dan listed di Bursa Efek Indonesia periode 2008 – 2012. Sedangkan sampel yang diambil sebagai obyek penelitian yaitu sebanyak 15 (lima belas) perusahaan, dengan menggunakan teknik purposive sampling. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari PT Bursa Efek Indonesia (BEI), untuk data internal perusahaan yaitu harga saham perusahaan kelompok industri real estate and property yang go public dan listed di Bursa Efek Indonesia periode 2008 – 2010. Sedangkan untuk variabel inflasi, kurs, dan suku bunga diperoleh melalui situs resmi Bank Indonesia (BI) periode 2008 – 2012.

Data analisis menggunakan metode regresi linear berganda dan untuk uji hipotesis menggunakan uji F sebagai uji simultan serta uji t sebagai uji parsial terhadap variabel penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel inflasi, kurs, dan suku bunga berpengaruh secara simultan terhadap harga saham. Pada pengujian secara parsial diperoleh hasil, variabel inflasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Sedangkan variabel kurs dan suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Kata kunci : Inflasi, kurs, suku bunga BI, harga saham.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pasar modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu negara karena pasar modal menjalankan dua fungsi, yaitu pertama sebagai sarana bagi pendanaan usaha atau sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat pemodal atau investor. Dana yang diperoleh dari pasar modal dapat digunakan untuk pengembangan usaha, ekspansi, penambahan modal kerja dan lain-lain. Kedua, pasar modal menjadi sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrumen keuangan seperti saham, obligasi, reksa dana, dan lain-lain. Dengan demikian, masyarakat dapat menempatkan dana yang dimilikinya sesuai dengan karakteristik keuntungan dan risiko masing-masing instrumen keuangan.

Perusahaan atau bentuk usaha apapun sudah dapat dipastikan bertujuan untuk mencari keuntungan guna menjaga keberlangsungan perusahaan dan menjaga existensinya baik dalam usaha menghadapi pesaingnya maupun untuk memperluas usaha sehingga dapat memperkuat posisi perusahaan di pasar. Dalam mempertahankan eksistensinya, perusahaan perlu melakukan pengelolaan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan secara efektif dan efisien.

Harga saham di bursa tidak selamanya tetap, adakalanya meningkat dan bisa pula menurun, tergantung pada kekuatan permintaan dan penawaran. Di pasar modal,

terjadinya fluktuasi harga saham tersebut menjadikan bursa efek menarik bagi beberapa kalangan pemodal (investor). Di sisi lain, kenaikan dan penurunan harga saham bisa terjadi karena faktor fundamental, psikologis, maupun eksternal.

Terdapat beberapa faktor makro yang mempengaruhi aktifitas investasi saham di BEI, diantaranya adalah tingkat inflasi, tingkat suku bunga BI dan nilai kurs valuta asing, dan lainnya. Tingginya tingkat inflasi dapat menurunkan daya beli masyarakat dan juga meningkatnya harga faktor produksi. Hal itu biasanya akan berdampak pada anggapan pesimis mengenai prospek perusahaan yang menghasilkan barang atau jasa yang terkena dampak inflasi sehingga dapat mempengaruhi penawaran harga saham perusahaan tersebut dan pada akhirnya berakibat pada pergerakan indeks harga saham di Bursa Efek Indonesia.

Tingkat suku bunga BI juga merupakan salah satu variabel yang dapat mempengaruhi harga saham. Secara umum, mekanismenya adalah bahwa suku bunga BI bisa mempengaruhi suku bunga deposito yang merupakan salah satu alternatif bagi investor untuk mengambil keputusan dalam menanamkan modalnya. Jika suku bunga BI yang ditetapkan meningkat, investor akan mendapatkan hasil yang lebih besar atas suku bunga deposito yang ditanamkan sehingga investor akan cenderung untuk mendepositkan modalnya dibandingkan menginvestasikan dalam saham. Hal ini mengakibatkan investasi di pasar modal akan turun dan pada akhirnya berakibat pada melemahnya harga saham. Berikut ini adalah daftar harga saham tahunan

perusahaan real estate and property yang go public dan listing di Bursa Efek Indonesia yang mempunyai saham tahunan diatas Rp. 300 :

Tabel 1.1
Rata – rata harga saham tahunan Perusahaan Real Estate And Property
Periode 2008 sampai dengan 2012

Nama Perusahaan	Harga Saham				
	2008	2009	2010	2011	2012
Lippo Karawaci, Tbk	737.50	702.50	555.00	663.33	862.50
Duta Pertiwi, Tbk	977.50	780.00	1238.33	1907.50	2489.58
Ciputra Surya, Tbk	462.75	451.92	629.17	756.67	1718.33
Duta Anggada Realty, Tbk	350.83	292.50	175.59	202.33	637.08
Summarecon Agung, Tbk	158.37	205.21	465.83	563.75	798.33
Surya Semesta Internusa, Tbk	149.69	83.54	118.33	370.21	1077.50
Lippo Cikarang, Tbk	418.33	216.42	303.75	1100.83	3122.08
Pembangunan Jaya Ancol, Tbk	743.33	489.17	672.50	853.33	954.17
Indonesia Prima Property, Tbk	362.50	424.17	255.59	241.75	318.33
Gowa Makasar Tourism Development, Tbk	260.83	123.59	153.00	618.75	660.00
Ciputra Property, Tbk	306.08	282.67	348.33	432.09	650.83
Intiland Development, Tbk	247.30	209.50	529.59	345.42	350.00
Metro Realty, Tbk	171.25	123.23	285.42	494.17	577.50
Plaza Indonesia Realty, Tbk	1623.33	1820.83	1840.83	2190.83	1595.83
Roda Vivatex, Tbk	1319.18	1339.17	1604.17	3177.09	2597.92
Rata – Rata	552.58	502.96	611.69	927.87	1227.33

Sumber : PT Bursa Efek Indonesia, 2013.

Dari table yang disajikan tersebut dapat dilihat harga saham rata – rata dari 5 tahun terakhir mengalami perubahan, pada saat tahun 2009 mengalami penurunan sebesar 49.62 namun pada tahun – tahun berikutnya mengalami peningkatan secara drastis.

Dalam penelitian ini menggunakan beberapa variabel yaitu inflasi, kurs, dan suku bunga sebagai variabel bebas yang berpengaruh terhadap harga saham sebagai

variabel terikat. Berikut daftar inflasi, kurs dan suku bunga dari tahun 2008 sampai tahun 2012 :

Tabel 1.2
Daftar inflasi, kurs, dan suku bunga periode 2008 – 2012

Variabel (X)	Tahun					Rata – Rata
	2008	2009	2010	2011	2012	
Inflasi	10.23%	4.89%	5.13%	5.38%	4.28%	5.98%
Kurs	9679.55	10398.35	9084.55	8779.49	9380.39	9360.79
Suku Bunga	8.67%	7.15%	6.50%	6.58%	5.77%	6.93%

Sumber : Bank Indonesia, 2013.

Dari tabel yang disajikan diatas dapat diambil 3 kesimpulan, yaitu yang pertama: pada inflasi 5 tahun terakhir mengalami penurunan pada tahun 2009 sekitar 5.34%, sedangkan pada tahun 2010 dan 2011 mengalami peningkatan dan pada tahun 2012 mengalami penurunan kembali. Kedua; tingkat kurs pada tahun 2009 mengalami peningkatan setelah itu tahun 2010 dan 2011 mengalami penurunan hingga pada tahun 2012 mengalami peningkatan kembali. Ketiga; suku bunga BI selama 5 tahun terakhir mengalami fluktuasi dari tahun pertama hingga tahun – tahun berikutnya.

Inflasi dimaksudkan adalah suatu keadaan dimana senantiasa meningkatnya harga – harga pada umumnya, atau suatu keadaan dimana senantiasa turunnya nilai mata uang karena meningkatnya jumlah uang yang beredar tidak diimbangi dengan peningkatan persediaan barang. Tingkat inflasi dapat berpengaruh positif maupun negatif tergantung derajat inflasi itu sendiri.

Tingkat inflasi yang tinggi biasanya dikaitkan dengan kondisi ekonomi yang terlalu panas (overheated). Artinya, kondisi ekonomi mengalami permintaan atas produk yang melebihi kapasitas penawaran produknya, sehingga harga-harga cenderung mengalami kenaikan. Inflasi yang terlalu tinggi juga menyebabkan penurunan daya beli uang (purchasing power of money). Disamping itu, inflasi yang tinggi juga bisa mengurangi tingkat pendapatan riil yang diperoleh investor dari investasinya.

Kurs merupakan variabel makro ekonomi yang turut mempengaruhi volatilitas harga saham. Depresiasi mata uang domestik akan meningkatkan volume ekspor. Bila permintaan pasar internasional cukup elastis hal ini akan meningkatkan cash flow perusahaan domestik, yang kemudian meningkatkan harga saham. Sebaliknya, jika emiten membeli produk dalam negeri, dan memiliki hutang dalam bentuk dollar maka harga sahamnya akan turun. Depresiasi kurs akan menaikkan harga saham dalam perekonomian yang mengalami inflasi.

Secara teori, tingkat bunga dan harga saham memiliki hubungan yang negatif (Tandelilin, 2001). Tingkat bunga yang terlalu tinggi akan mempengaruhi nilai sekarang (present value) aliran kas perusahaan, sehingga kesempatan-kesempatan investasi yang ada tidak akan menarik lagi. Tingkat bunga yang tinggi juga konsumsi menyebabkan perekonomian bertumbuh, dan meningkatkan skala omset penjualan perusahaan, karena masyarakat yang bersifat konsumtif. Dengan meningkatnya omset penjualan maka keuntungan perusahaan juga meningkat. Peningkatan keuntungan

menyebabkan harga saham perusahaan tersebut juga meningkat. Peningkatan keuntungan menyebabkan harga saham perusahaan tersebut juga meningkat.

Sektor properti sebagai salah satu sektor yang penting di Indonesia. Sektor properti merupakan indikator penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Industri properti juga merupakan sektor yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara (Santoso, 2005).

Meningkatnya pertumbuhan properti di Indonesia diindikasikan dengan banyaknya masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti. Penyebabnya adalah supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu besar seiring pertambahan penduduk. Selain itu, harga tanah bersifat rigid, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah (Rachbini 1997).

Dalam penelitian ini, akan membahas harga saham perusahaan kelompok industri real estate and property yang go public di bursa efek Indonesia pada tahun 2008 – 2012. Dipilihnya perusahaan kelompok industri real estate and property sebagai sampel dikarenakan perusahaan tersebut mempunyai persaingan bisnis yang kuat, dengan permintaan pasar yang semakin meningkat.

Berdasarkan uraian dan permasalahan diatas maka dalam penelitian ini akan menganalisis mengenai “Pengaruh Inflasi, Kurs dan Suku Bunga BI Terhadap Harga Saham Perusahaan Kelompok Industri Real Estate And Property yang Go Public dan Listed pada Bursa Efek Indonesia Periode 2008 Sampai Dengan 2012”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah yang telah dikemukakan, perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah secara simultan variabel inflasi, kurs, dan suku bunga Bank Indonesia berpengaruh terhadap harga saham perusahaan kelompok industri real estate and property yang go public di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
2. Apakah secara parsial variabel inflasi, kurs, dan suku bunga Bank Indonesia berpengaruh terhadap harga saham perusahaan kelompok industri real estate and property yang go public di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
3. Variabel manakah yang paling dominan pengaruhnya terhadap harga saham perusahaan kelompok industri real estate and property yang go public di Bursa Efek Indonesia (BEI)

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel inflasi, kurs dan suku bunga Bank Indonesia secara simultan (bersama-sama) terhadap harga saham perusahaan kelompok industri industri real estate and property yang go public di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel inflasi, kurs dan suku bunga Bank Indonesia secara parsial terhadap harga saham perusahaan

kelompok industri industri real estate and property yang go public di Bursa Efek Indonesia (BEI).

3. Untuk mengetahui dan menganalisis variabel manakah yang paling dominan pengaruhnya terhadap harga saham perusahaan kelompok industri real estate and property yang go public dan listed di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.4 Manfaat Penelitian

1. Sebagai referensi bagi investor dalam menanamkan modalnya pada perusahaan-perusahaan khususnya kelompok industri real estate and property di Indonesia dengan melihat dari sudut pandang ekonomi makro.
2. Sebagai referensi bagi peneliti yang tertarik untuk meneliti tentang pasar modal di Indonesia khususnya yang berkaitan dengan ekonomi makro.